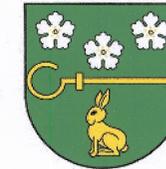
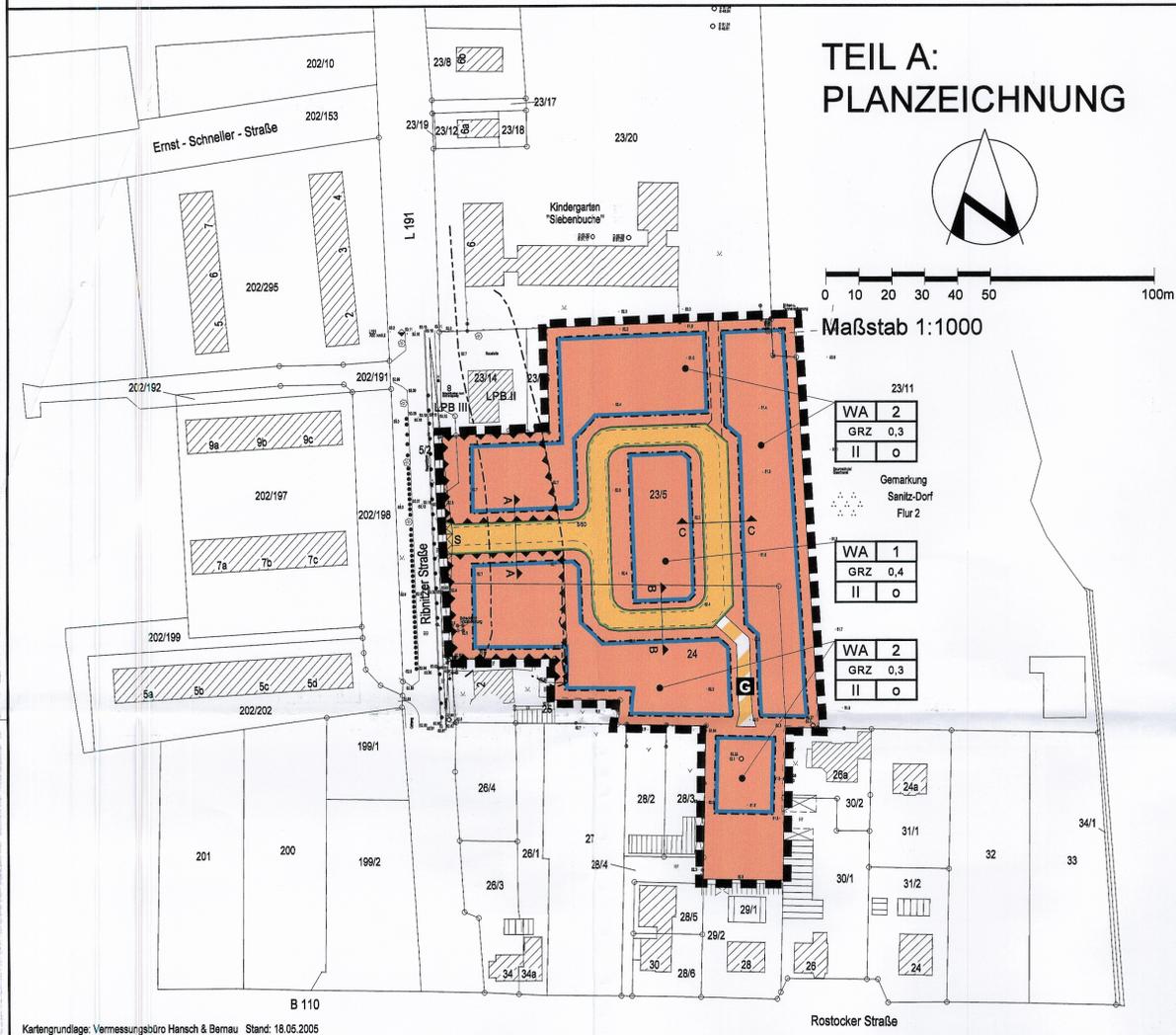


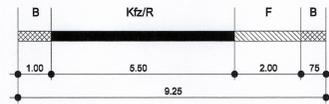
SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET "ZUM BRUNNENHOF" FÜR DIE FLÄCHE DER EHEMALIGEN SÄGEREI AN DER RIBNITZER STRASSE, SÜDLICH DES KINDERGARTENS "SIEBENBUCHEN"



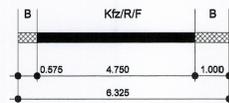
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet "Zum Brunnenhof" für die Fläche der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße, südlich des Kindergartens "Siebenbuche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



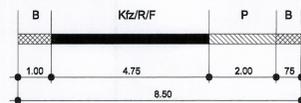
Straßenquerschnitt A Maßstab 1: 100



Straßenquerschnitt B Maßstab 1: 100



Straßenquerschnitt C Maßstab 1: 100



F= Fußgänger
B = Bankett
P = Parken
R = Radfahrer
Kfz = Kraftfahrzeuge

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, am 15.03.2005 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 26.04.2005 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.05.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht festgesetzte Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sind durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht-störenden Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Gartenbetriebe und
- Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Begrenzung der Zahl von Wohnungen in Wohngebieten** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebieten auf 2 begrenzt.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtschiebende Nutzungen, auch Einfriedigungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die im Teil A -Planzeichnung- dafür festgesetzten Flächen (Teile des Baugebiets WA 2) sind mit Leitungsrechten zugunsten des Warnow Wasser- und Abwasserverbandes und der EURAVASSER Nord GmbH zu belasten. Auf diesen Flächen sind Nutzungen, welche die Unterhaltung, Betriebung und den Ersatz der entsprechenden Anlagen beeinträchtigen können, unzulässig. Die entsprechend notwendigen Arbeiten sind zu dulden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den dafür in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Teilen des Baugebiets (WA 2) sind bei der Errichtung von Gebäuden in Abhängigkeit von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III die Außenbauteile (Außenwände und Dächer) vor Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,ext} = 30$ dB bei LPB II und $= 35$ dB bei LPB III nach Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der Norm auszuführen.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, wenn keine Lüftungsöffnung zur lärmabgewandten Gebäudeseite (abgewandt von der Ribnitzer Straße) besteht.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 LBO M-V
Standorte von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

Übersichtspland Maßstab 1:10000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	hier: 2
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. Halbsatz und Abs. 6 BauGB)		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. Halbsatz BauGB)
	Zweckbestimmung: Grundstückszufahrt	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 hier: 3
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorgesehene Straßenführung

Planverfasser
Bauleitplanung: bpn

BAUPROJEKT NORD GmbH
Schweinfurter Str. 44
18089 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schütze

TEL: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Döberan
Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplans Nr. 10

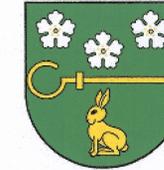
für das Wohngebiet "Zum Brunnenhof" für die Fläche der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße, südlich des Kindergartens "Siebenbuche"

- Entwurf -

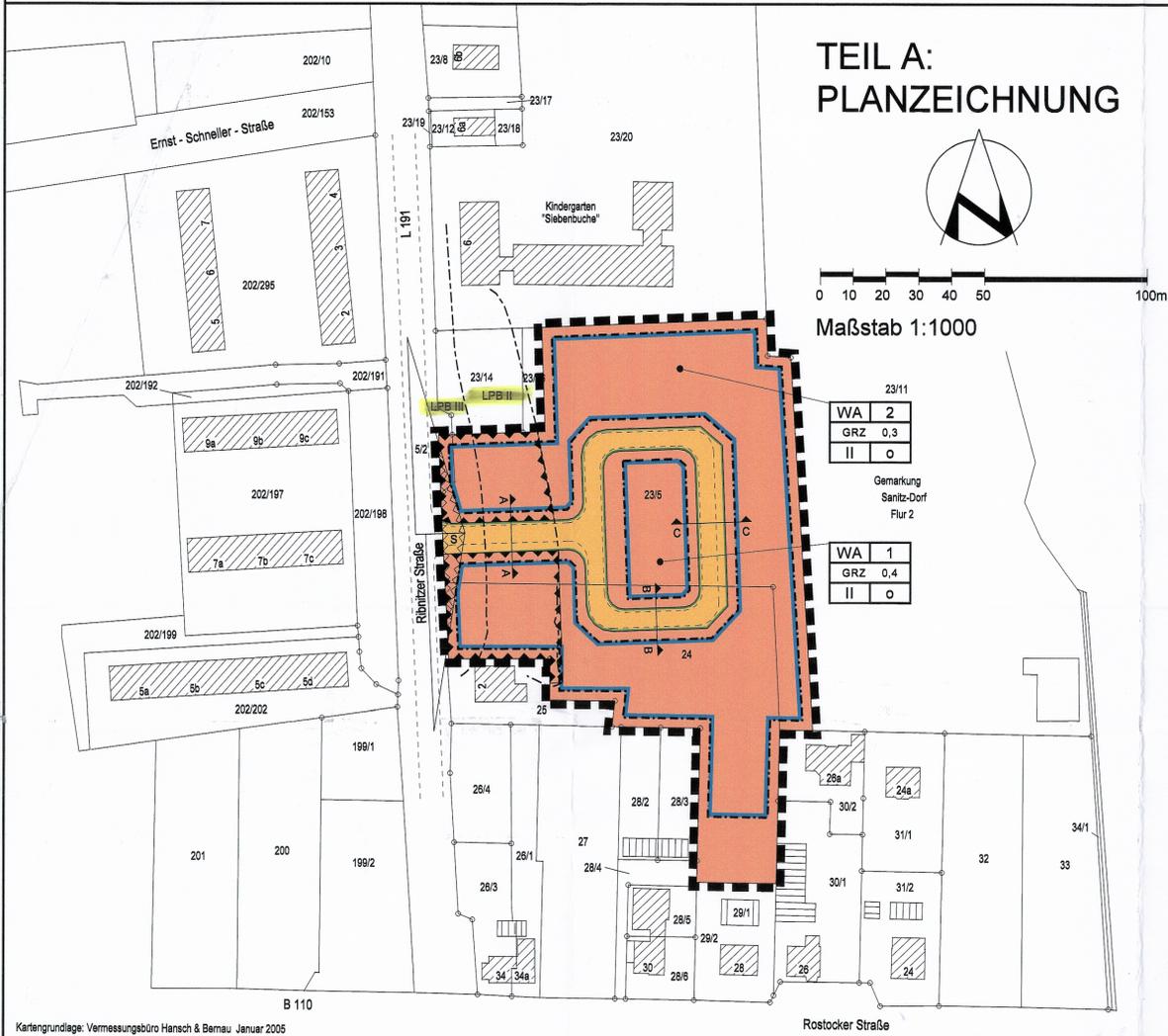
Sanitz, Juni 2005

Joachim Hünecke
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SANITZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10 FÜR DAS WOHNGEBIET "ZUM BRUNNENHOF" FÜR DIE FLÄCHE DER EHEMALIGEN SÄGEREI AN DER RIBNITZER STRASSE, SÜDLICH DES KINDERGARTENS "SIEBENBUCHEN"

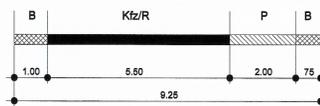


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVBl. M-V S. 468, 612), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVBl. M-V S. 690), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Wohngebiet "Zum Brunnenhof" für die Fläche der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße, südlich des Kindergartens "Siebenbuche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



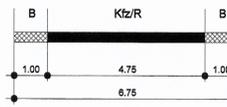
Straßenquerschnitt A

Maßstab 1: 100



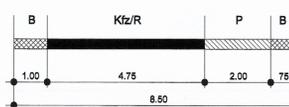
Straßenquerschnitt B

Maßstab 1: 100



Straßenquerschnitt C

Maßstab 1: 100



B = Bankett
P = Parken
R = Radfahrer
Kfz = Kraftfahrzeuge

TEIL B TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die Arten der Nutzung:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke **allgemein** zulässig. (§ 4 Abs. 2 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen können **ausnahmsweise** zugelassen werden. (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 3 BauNVO)
Die Arten der Nutzung:
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen werden **nicht Bestandteil** des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Begrenzung der Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden** § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 begrenzt.
- Von Bebauung freizuhalten Flächen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
In den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen innerhalb der in Teil A -Planzeichnung- gekennzeichneten Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und sonstige sichtbehindernde Nutzungen, auch Einfriedungen, nur bis zu einer Höhe von 70 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Strauchpflanzungen sind zulässig, sofern die natürliche Wuchshöhe 0,70 m, gemessen über Fahrbahnoberkante, nicht überschreitet. Baumpflanzungen sind zulässig, sofern die Baumkrone oberhalb 2,50 m Stammhöhe ansetzt (Hochstämme).
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
In den dafür in Teil A -Planzeichnung- festgesetzten Teilen des Baugebiets (WA 2) sind bei der Errichtung von Gebäuden in Abhängigkeit von den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II und III die Außenbauteile (Außenwände und Dächer) vor Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,ext} = 30$ dB bei LPB II und = 35 dB bei LPB III nach Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) in Verbindung mit Nr. 5.2 bis Nr. 5.4 der Norm auszuführen.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen, wenn keine Lüftungsführung zur lärmabgewandten Gebäußseite (abgewandt von der Ribnitzer Straße) besteht.
- Örtliche Bauvorschriften** § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 LBO M-V
Standorte von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern auf den Baugrundstücken sind in geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.2005. Die ordentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht frägerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sind durch Abdruck in den "Sanitzer Mitteilungen", amtliches Mitteilungsblatt der Gemeinde Sanitz, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom die Stellungnahmen zum Planentwurf und der Begründung eingeholt worden.
- Der katastermäßige Bestand am 2005 im Geltungsbereich wird als richtig dargestellt bescheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Übersichtsplan

Maßstab 1:10000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 -PlanZV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- | | | |
|--|---|--------------------------------------|
| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
| I. FESTSETZUNGEN | | |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | | |
| | Allgemeine Wohngebiete | (§ 4 BauNVO) |
| MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) | | |
| GRZ | Grundflächenzahl | |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | hier: 2 |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) | | |
| | Offene Bauweise | |
| | Baugrenze | |
| VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | | |
| | Straßenverkehrsflächen | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| SONSTIGE FESTSETZUNGEN | | |
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) |

- S** Sichtfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. KENNZEICHNUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN**
- 1** Nummer des Baugebietes
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 31/2 Flurstücksbezeichnung
- Sichtdreieck
- LPB III** Lärmpegelbereiche nach DIN 4109
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorgesehene Straßenführung

Planverfasser: **bpn** BAUPROJEKT NORD GmbH
Schwenker Str. 44
18089 Rostock
Dipl.-Ing. W. Schütze

TEL.: (0381) 8 01 80 38
FAX: (0381) 8 01 80 10
ISDN: (0381) 8 01 80 15
E-MAIL: hochbau@bpn-rostock.de

Gemeinde Sanitz

Landkreis Bad Döberan
Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplans Nr. 10

für das Wohngebiet "Zum Brunnenhof" für die Fläche der ehemaligen Sägerei an der Ribnitzer Straße, südlich des Kindergartens "Siebenbuche"

- Vorentwurf -

Sanitz, März 2005

Joachim Hünecke
Bürgermeister